

Bình Dương, ngày 30 tháng 6 năm 2025.

GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Số: 3035/GPXD

1. Cấp cho: Công ty TNHH Đầu tư dự án Phượng Hoàng. Mã số doanh nghiệp: 3703015598 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) tỉnh Bình Dương đăng ký lần đầu ngày 22/11/2021, đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 22/4/2025.

Địa chỉ: 180 Huỳnh Thị Tươi, khu phố Tân Thắng, phường Tân Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

2. Được phép xây dựng công trình thuộc dự án: Chung cư Phượng Hoàng (tên tiếng anh: Phoenix Apartment).

- Mã số thông tin công trình: Chưa có.

- Theo hồ sơ thiết kế được Công ty TNHH Đầu tư dự án Phượng Hoàng phê duyệt tại Quyết định số 29/2025/QĐ-PH ngày 25/6/2025:

- Đơn vị thiết kế xây dựng: Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp (Mã số chứng chỉ: BXD-00001512).

- Chủ nhiệm thiết kế - Chủ trì thiết kế kiến trúc: Trần Gia Huy, chứng chỉ hành nghề số HCM-00002261.

- Chủ trì thiết kế kết cấu: Nguyễn Thụy, chứng chỉ hành nghề số BXD-00061498.

- Chủ trì thiết kế điện: Nguyễn Hữu Ý, chứng chỉ hành nghề số BXD-00139003.

- Chủ trì thiết kế điện nhẹ: Nguyễn Hữu Việt, chứng chỉ hành nghề số BXD-00000388.

- Chủ trì thiết kế cấp thoát nước: Phan Thanh Bằng, chứng chỉ hành nghề số BXD-00110978.

- Chủ trì thiết kế điều hòa thông gió: Nguyễn Duy Khánh, chứng chỉ hành nghề số BXD-00073882.

- Chủ trì thiết kế san nền - giao thông: Võ Quang Hùng, chứng chỉ hành nghề số BXD-00077365.

- Đơn vị thẩm tra thiết kế xây dựng: Trung tâm tư vấn xây dựng và phát triển đô thị phía Nam (Mã số chứng chỉ: BXD-00019747).

- Chủ trì thẩm tra: Nguyễn Phước Toàn, chứng chỉ hành nghề số BXD-00084785.

- Chủ trì thẩm tra kiến trúc: Phù Văn Toàn, chứng chỉ hành nghề số BXD-00003382.

- Chủ trì thẩm tra kết cấu: Thân Thành Duy, chứng chỉ hành nghề số BXD-00049116.

- Chủ trì thẩm tra hệ thống cơ điện: Ngô Hoàng Sơn, chứng chỉ hành nghề số BXD-00012511.

- Chủ trì thẩm tra hệ thống cấp, thoát nước: Nguyễn Hiếu Thảo, chứng chỉ hành nghề số BXD-0033966.

- Cơ quan thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi: Sở Xây dựng Bình Dương.

- Đơn vị thẩm định thiết kế xây dựng: Công ty cổ phần tư vấn thiết kế xây dựng RDS.

- Tổng số công trình: 01 công trình được thiết kế cao 22 tầng (chưa bao gồm tum thang và tầng kỹ thuật) + 02 tầng hầm.

*** Gồm các nội dung sau:**

2.1. Khối nhà chung cư + thương mại dịch vụ:

- Loại công trình, cấp công trình: Công trình dân dụng, cấp I.

- Vị trí xây dựng: Thửa đất số 1854 thuộc tờ bản đồ số 19 tại phường Tân Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- Cốt xây dựng (là cao độ sàn tầng 1 của công trình cao hơn cốt vỉa hè đường Trần Quang Diệu 0,5m): tương ứng với cao độ quốc gia VN2000 là +33,800 m hệ cao độ quốc gia tại Hòn Dấu.

- Diện tích khu đất: 5.537m² (Trong đó: diện tích đất phù hợp quy hoạch là 4.926,40m²; diện tích đất đất khác 610,6m²).

- Diện tích chiếm đất xây dựng công trình: 2.575,13m².

+ Diện tích xây dựng khối đế: 2.575,13m²;

+ Diện tích xây dựng khối tháp: 1.931,04m².

- Mật độ xây dựng: Khối đế: 52,27%; Khối tháp: 39,20%.

- Hệ số sử dụng đất: 7,87 lần.

- Theo Quyết định số 237/QĐ-UBND ngày 20/01/2025 của UBND thành phố Dĩ An về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 chung cư Phượng Hoàng (tên tiếng Anh: Phoenix Apartment), phường Tân Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương:

+ Chỉ giới đường đỏ: 11m tính từ tim đường Trần Quang Diệu; 2m tính từ tim đường số 01, đường số 03 (phần đất phù hợp quy hoạch); 3m tính từ tim đường số 2.

+ Chỉ giới xây dựng: 17m tính từ tim đường Trần Quang Diệu; 2m (đối với khối đế) và 4m (đối với khối tháp) tính từ tim đường số 01, đường số 03; 3m tính từ tim đường số 02.

- Định vị công trình: Theo mặt bằng tổng thể.
- Màu sắc công trình: Trắng, xám, nâu theo thiết kế.
- Chiều sâu công trình (tính từ cốt $\pm 0,000$ sàn tầng 1): -7,3m.
- Chiều cao công trình (tính từ cốt vỉa hè đường Trần quang Diệu): 80,0m.
- Số tầng: 02 tầng hầm và 22 tầng nổi (khối đế 02 tầng, 02 khối tháp 20 tầng) + tum thang và tầng kỹ thuật.

- Tổng diện tích sàn xây dựng (bao gồm tầng hầm, tum thang) là 50.762,09m². Cụ thể:

*** Tầng hầm:**

- Tầng hầm 02: Chiều cao 3,3m, diện tích sàn xây dựng khoảng 4.291,52m², bố trí khu vực để xe và khu kỹ thuật;

- Tầng hầm 01: Chiều cao 4,0m, diện tích sàn xây dựng khoảng 3.690,08m², bố trí khu vực để xe và khu kỹ thuật;

*** Tầng nổi:** khối đế 2 tầng và 02 khối tháp 20 tầng, bố trí tổng cộng 579 căn hộ.

- Tầng 01: Chiều cao 5,0m, diện tích xây dựng khoảng 2.512,81m²; bố trí các không gian sảnh căn hộ, khu thương mại dịch vụ, nhà trẻ, phòng phụ trợ và khu kỹ thuật;

- Tầng 02: Chiều cao 5,0m, diện tích xây dựng khoảng 2.575,13m²; bố trí các không gian sảnh căn hộ, khu thương mại dịch vụ, nhà trẻ; phòng sinh hoạt cộng đồng; khu kỹ thuật, hồ bơi người lớn, hồ bơi trẻ em;

- Tầng 03 đến tầng 20: Chiều cao 3,3m/tầng, diện tích xây dựng khoảng 1.931,04m² (diện tích tháp A: 966,83m² và diện tích tháp B: 964,21m²); bố trí các căn hộ, khu kỹ thuật, bố trí các không gian sảnh căn hộ;

- Tầng 21: Chiều cao 3,5m, diện tích xây dựng khoảng 1.931,04m² (diện tích tháp A: 966,83m² và diện tích tháp B: 964,21m²); bố trí các căn hộ, khu kỹ thuật, bố trí các không gian sảnh căn hộ;

- Tầng 22: Chiều cao 3,5m, diện tích xây dựng khoảng 845,47m²; bố trí căn hộ ở, phòng rác (có phòng đệm), các phòng kỹ thuật, hành lang và cây xanh; Tháp A (tầng tum thang) bố trí khu kỹ thuật.

- Tum thang: Diện tích khoảng 157,32m² (tháp B), chiều cao tầng 3,0m. Bố trí khu kỹ thuật.

- Cấu trúc chịu lực chính: sử dụng giải pháp móng cọc ly tâm dự ứng lực D600mm; Đài móng cao điển hình 1600÷1800mm. Phần thân công trình sử dụng giải pháp kết cấu cột/vách kết hợp với hệ dầm sàn, thang bộ bằng bê tông cốt thép toàn khối.

2.2. Các nội dung khác: Công trình có thiết kế hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác có liên quan: Hệ thống điện, cấp - thoát nước, điều hoà không khí và thông gió, chống sét, thông tin liên lạc, chiếu sáng ... của toàn bộ khu vực, phương án

san nền, giải pháp sân vườn, cây xanh, tổ chức giao thông nội bộ, giao thông đối ngoại, việc kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung bên ngoài.

3. Giấy tờ về đất đai:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 511550 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương cấp Công ty TNHH Đầu tư Dự án Phượng Hoàng ngày 03/4/2024.

- Quyết định số 835/QĐ-UBND ngày 20/3/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc cho phép Công ty TNHH Đầu tư dự án Phượng Hoàng được chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án Chung cư Phượng Hoàng (tên tiếng anh: Phoenix Apartment), phường Tân Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

4. Ghi nhận các công trình đã khởi công: Công trình chưa khởi công xây dựng.

5. Giấy phép có hiệu lực khởi công xây dựng trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày cấp, quá thời hạn trên thì phải đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng. *Muc*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ xây dựng (b/c);
- UBND Tp. Dĩ An (p/h);
- Thanh tra Sở XD (p/h);
- Lưu: VT; P. KTKT; Ng. *MR*

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Bộ Kỹ Thuật

I. CÁC GIẤY TỜ PHÁP LÝ LÀM CƠ SỞ CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG:

- Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 2827/QĐ-UBND ngày 01/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Văn bản số 87/TC-QC ngày 25/03/2024 của Cục tác chiến – Bộ Tổng tham mưu về việc chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 511550 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương cấp Công ty TNHH Đầu tư Dự án Phượng Hoàng ngày 03/4/2024.

- Công văn số 1678/PCBĐ-KHVT+KT ngày 19/4/2024 của Công ty điện lực Bình Dương về việc phúc đáp cấp điện dự án Chung cư Phượng Hoàng;

- Công văn số 98/CV-CNDA ngày 08/4/2024 của Chi nhánh cấp nước Dĩ An về việc chấp thuận đầu nối cấp nước cho dự án.

- Công văn số 171/BQL.CNNT-ĐTDA ngày 15/5/2024 của Ban QLDA chuyên ngành nước thải tỉnh Bình Dương về việc xem xét đầu nối nước thải sinh hoạt dự án.

- Công văn số 1427/UBND-ĐT ngày 28/5/2024 của UBND thành phố Dĩ An về việc đầu nối giao thông, thoát nước mưa từ khu đất dự kiến đầu tư dự án.

- Quyết định số 835/QĐ-UBND ngày 20/3/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc cho phép Công ty TNHH Đầu tư dự án Phượng Hoàng được chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án Chung cư Phượng Hoàng (tên tiếng Anh: Phoenix Apartment), phường Tân Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- Thông báo số 40/TB-UBND ngày 03/4/2025 của UBND phường Tân Bình về việc tiếp nhận hồ sơ Đăng ký môi trường “Chung cư Phượng hoàng (Phoenix Apartment)” tại đường Trần Quang Diệu, phường Tân Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy chữa cháy số 534/TD-PCCC ngày 10/06/2025 của Phòng Cảnh sát PCCC & CNCH Công an tỉnh Bình Dương cấp cho Công ty TNHH Đầu tư Dự án Phượng Hoàng.

- Văn bản số 3389/SXD-KTKT ngày 23/06/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Chung cư Phượng Hoàng.

- Văn bản số 39/BCTT-SCC ngày 24/6/2025 của Trung tâm tư vấn xây dựng và phát triển đô thị phía Nam về việc báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế kỹ thuật công trình Chung cư Phượng Hoàng (Phoenix Apartment).

- Quyết định số 27/2025/QĐ-PH ngày 25/6/2025 của Công ty TNHH Đầu tư dự án Phượng Hoàng về việc phê duyệt đầu tư Dự án chung cư Phượng Hoàng (tên tiếng anh: Phoenix Apartment).

- Công văn số 25.06-TĐ/RDS ngày 25/6/2025 của Công ty cổ phần tư vấn thiết kế xây dựng RDS về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế xây dựng

triển khai sau thiết kế cơ sở dự án chung cư Phượng Hoàng.

- Quyết định số 29/2025/QĐ-PH ngày 25/6/2025 của Công ty TNHH Đầu tư dự án Phượng Hoàng về việc phê duyệt thiết kế dự án xây dựng chung cư Phượng Hoàng (tên tiếng anh: Phoenix Apartment).

- Văn bản số 30/2025/CV-PH ngày 25/6/2025 của Công ty TNHH Đầu tư dự án Phượng Hoàng về việc cam kết đảm bảo an toàn đối với công trình liền kề.

- Báo cáo số 30/2025/CV-PH và Báo cáo số 31/2025/CV-PH ngày 29/6/2025 của Công ty TNHH Đầu tư Dự án Phượng Hoàng về việc điều chỉnh chỉ tiêu thiết kế chung cư Phượng Hoàng (tên tiếng anh: Phoenix Apartment) tại phường Tân Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (gửi đến Sở Tài chính và UBND thành phố Dĩ An, có dấu xác nhận của các đơn vị).

II. CHỦ ĐẦU TƯ PHẢI THỰC HIỆN CÁC NỘI DUNG SAU ĐÂY:

1. Phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xâm phạm các quyền hợp pháp của các chủ sở hữu liền kề.

2. Phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, về đầu tư xây dựng và Giấy phép xây dựng này.

3. Phải thông báo bằng văn bản về ngày khởi công cho cơ quan cấp phép xây dựng trước khi khởi công xây dựng công trình.

4. Xuất trình Giấy phép xây dựng cho cơ quan có thẩm quyền khi được yêu cầu theo quy định của pháp luật và treo biển báo tại địa điểm xây dựng theo quy định.

5. Khi điều chỉnh thiết kế làm thay đổi một trong các nội dung quy định tại khoản 1 Điều 98 Luật Xây dựng năm 2014 thì phải đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng và chờ quyết định của cơ quan cấp giấy phép.

6. Phải thực hiện các yêu cầu sau:

- Thực hiện đầy đủ nội dung yêu cầu tại các văn bản thuộc các pháp lý có liên quan.

- Chỉ được phép khởi công khi xây dựng công trình khi đã đáp ứng các điều kiện khởi công theo Điều 107 Luật Xây dựng 2014.

7. Lưu trữ theo quy định pháp luật về lưu trữ và đáp ứng kịp thời yêu cầu của cơ quan chuyên môn về xây dựng khi cần xem xét hồ sơ lưu trữ này; nộp bản chụp (định dạng .pdf) hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công đã đóng dấu cấp phép xây dựng cho Sở Xây dựng để lưu trữ theo quy định.

ĐIỀU CHỈNH/GIA HẠN GIẤY PHÉP

1. Nội dung điều chỉnh/gia hạn:

2. Thời gian có hiệu lực của giấy phép:

... , ngày ... tháng ... năm ...

SỞ XÂY DỰNG

(Ký tên, đóng dấu)